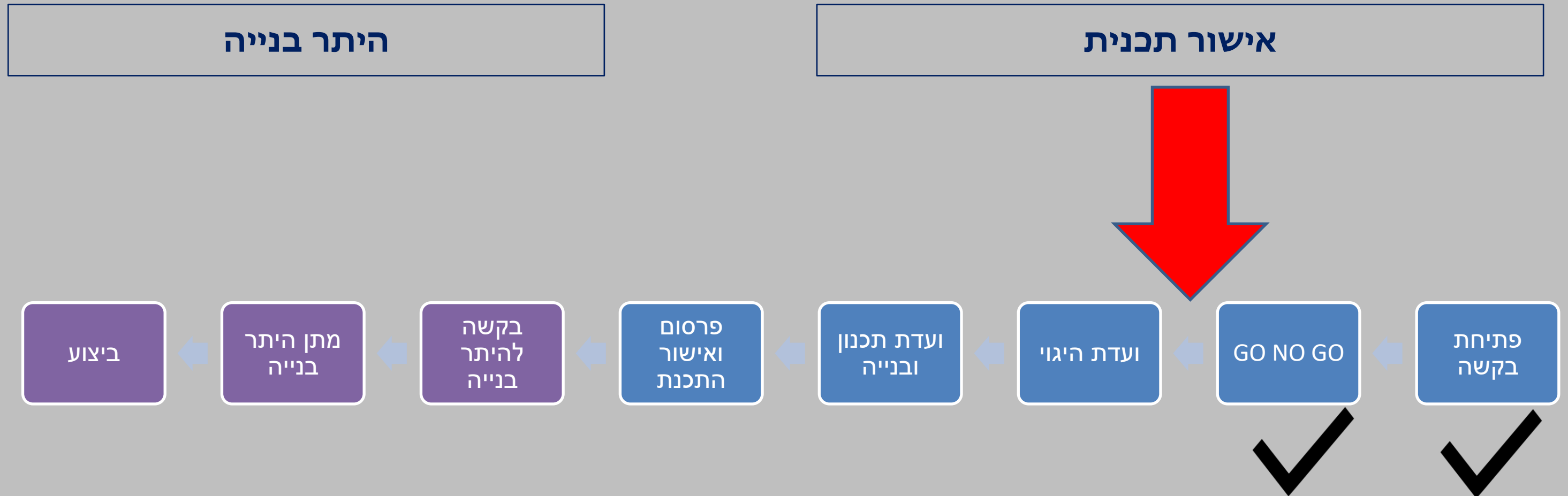


**כנס שיתוף ציבור
לקראת ועדת היגוי
מתחם פיננסי בינוי "הדרור דואני" ***
10.8.21

איפה אנחנו נמצאים?





עיריית יבנה

הפערים הקיימים לקראת ועדת היגוי

ועדת היגוי זהו שלב ביניים לקראת ועדת תכנון ובנייה, שם מוחלט האם להמליץ על הפקדת התכנית או לא, ומטרתה לבחון חלק מהנספחים המוגשים ולתת הערות תכנוניות וחברתיות מקדימות. זהו שלב שעדיין ניתן להטמיע שינויים יחסית בקלות ולכן אנחנו מבקשים להציג את עקרונות התכנון לתושבים לפני הועדה.

הפערים הקיימים כרגע לקראת ועדת היגוי הם:

- קיים שטח בבעלות רשות מקרקעי ישראל שעל היזם להגיע פתרון בנוגע אליו.
- כמות יח"ד- קיים פער קטן אשר יידון במסגרת ועדת ההיגוי.
- קיים פער טכני בתקן החניה שיתוקן ויועבר בימים הקרובים ע"י האדריכלים לאישור העירייה.



עיריית יבנה

מוזמנים להיות בקשר.....

מינהלת התחדשות עירונית

מנהלת התחדשות עירונית

מתחם השחף 11:51:25 27/01/2021

יתקיים כנס שיתוף ציבור ביום חמישי ה-4.2.21 בשעה 19:00 ב-ZOOM...

- כלים לנציגות
- פרויקטים בעיר
- מידע ליזם ולמתכנן
- מידע לתושב
- צור קשר
- על המנהלת
- נהלים וקישורים
- שיתוף ציבור

תושבים יקרים,
העיר יבנה נמצאת כל העת בתנופת פיתוח והתחדשות המשנה את פניה, מחדשת את שכונותיה ומרחיבה את גבולותיה. כחלק ממדיניות עירונית קבענו כי לצד פיתוח והקמת השכונות החדשות נפעל ונבטיח כי תושבי שכונותיה התיקות של העיר יוכלו ליהנות מהתפתחות והתחדשות באזור מגוריהם. המנהלת להתחדשות עירונית הקמה על ידי עיריית יבנה בשיתוף משרד הבינוי והשיכון על-מנת לקדם הליכי התחדשות בעיר, במטרה להביא לשיפור באיכות חיי התושבים, בטיחות המבנים ועמידותם ושיפור המרחב הציבורי. המנהלת תלווה את התושבים בתהליכי התחדשות עירונית, ובכללם פינוי-בינוי, תמ"א 38 ועוד, באמצעות שילוב היבטים חברתיים לצד ההיבטים הפיזיים ותספק מידע אובייקטיבי ואמון לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע בתחום. שלכם, צבי גוב-ארי ראש העיר

08-9425662



minheletyavne.org.il



התנאים 1, יבנה



כנס שיתוף ציבור- מתחם פינוי בינוי הדרור דואני 10.8.21

הדרור - יבנה

מתחם מגורים במרכז העיר

תכנית מס' 404-0806786

אוגוסט 2021



ניתוח מצב קיים

המתחם ממוקם במרכז העיר, על ציר מרכזי, שדרות דואני ורח' הדרור.

מבנים קיימים כיום :

מבנים בני 4 קומות אשר נבנו בשנות ה-50:

• הדרור 1 - 1.3 דונם - 16 יח"ד.

• הדרור 3 - 1.34 דונם - 16 יח"ד.

• הדרור 5,7,9 - 3.21 דונם - 48 יח"ד.

סה"כ יח"ד קיימות במתחם : 80 יח"ד.

סה"כ שטחי דירות במתחם : 5501 מ"ר.



תכנון מוצע

פינוי בינוי הדרור 1-3, תמ"א 38/1 הדרור 5-7-9



שטח התכנית: 9576.95 מ"ר

מספר יח"ד מתוכננות:

48 יח"ד לחיזוק – תמ"א 38/1 (הדרור 5-7-9)

191 יח"ד חדשות (הדרור 1-3)

סה"כ: 239 יח"ד

בינוי:

הדרור 1-3:

2 מגדלים עד גובה של 26 קומות – 5 דירות בקומה. סה"כ 191 יח"ד מגורים.

הדרור 5-9:

חיזוק המבנה הקיים עפ"י תמ"א 38-1. תוספת ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות. סה"כ 48 יחידות לחיזוק.

במנה המסד של הדרור 1:

שטח ציבורי: 700 מ"ר

שטח מסחרי: 990 מ"ר





תכנית בינוי

קומת קרקע

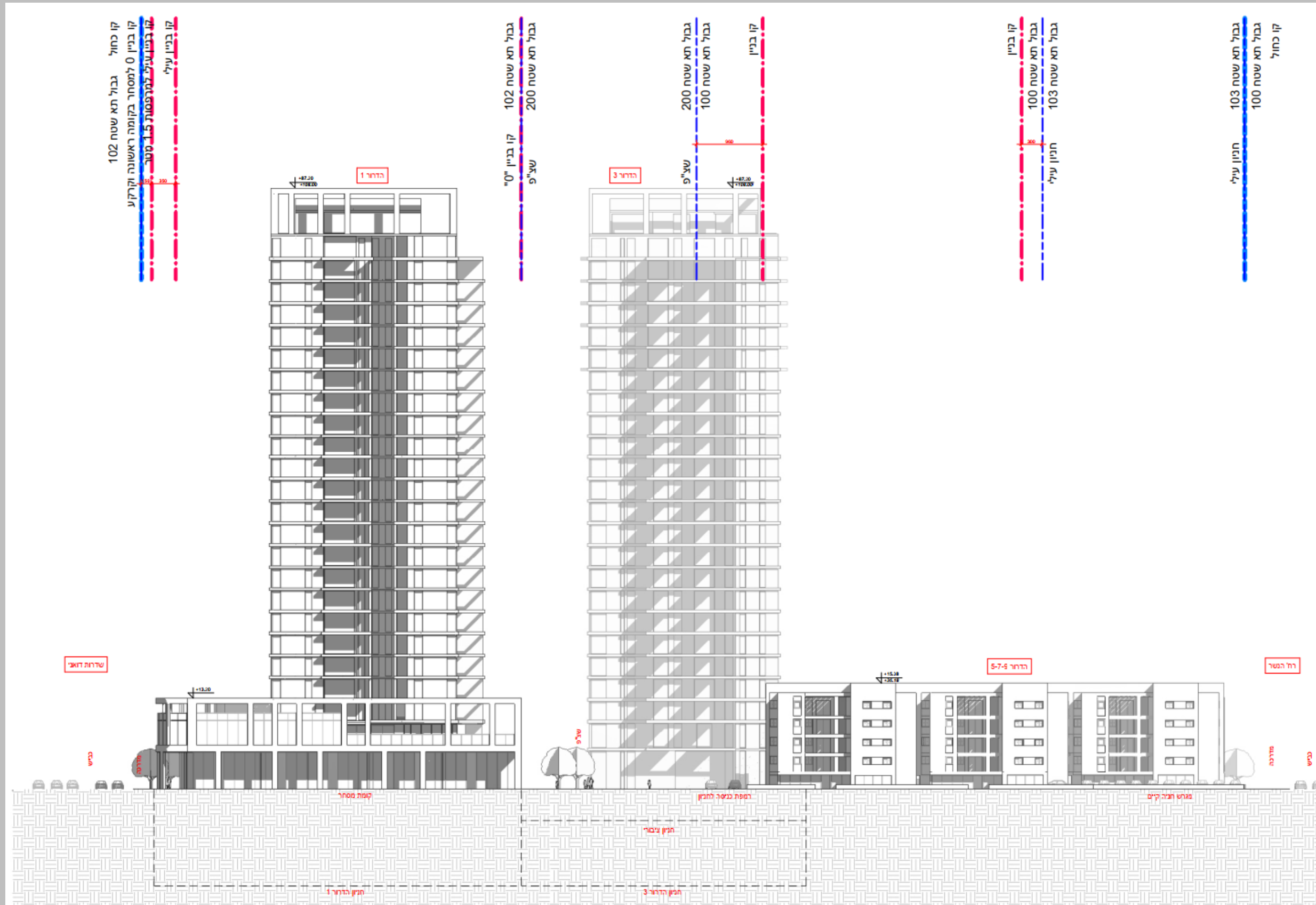


תכנית בינוי תכנית גגות



תכנית בינוי

חזית רחוב הדרור

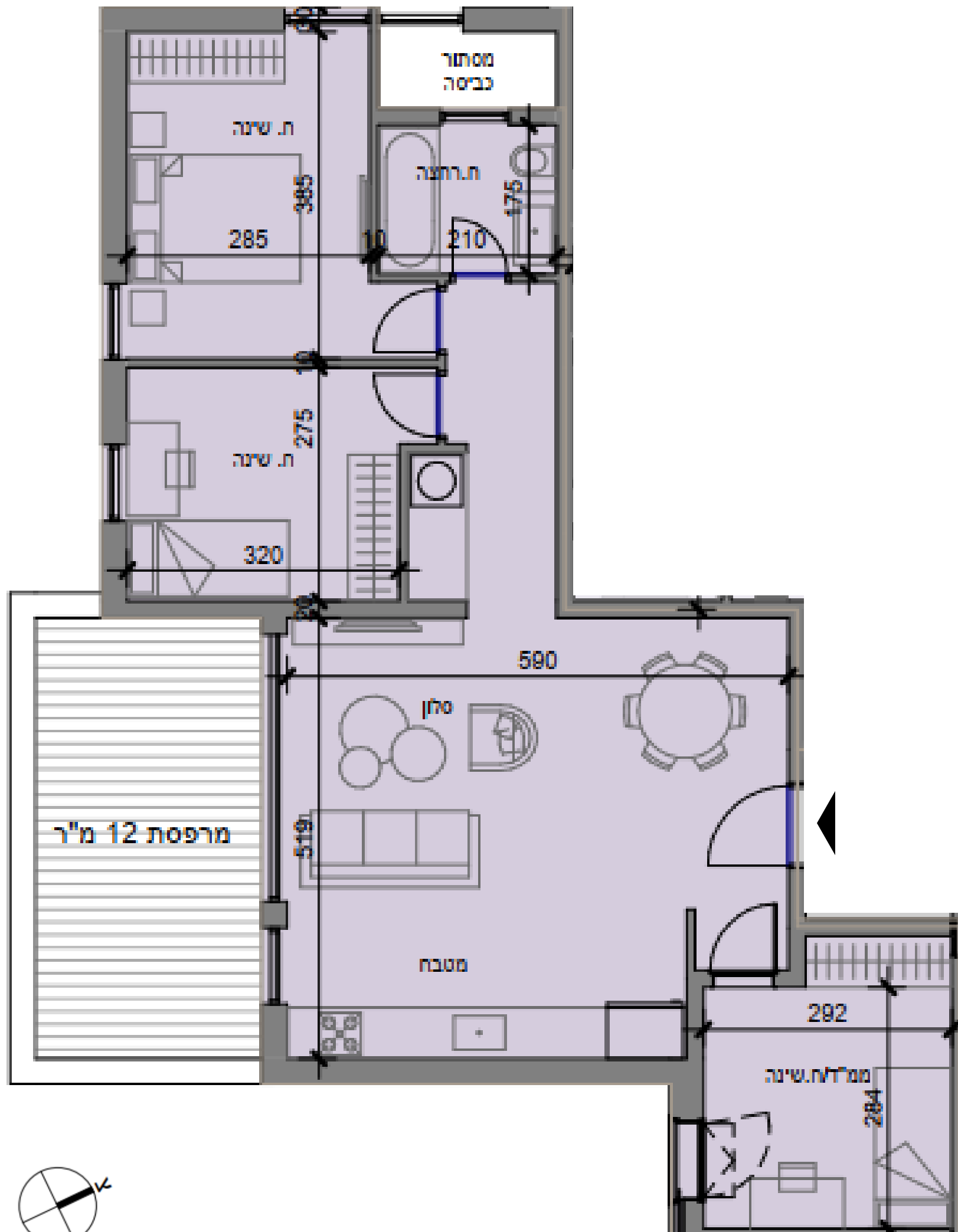


תכנית פיתוח



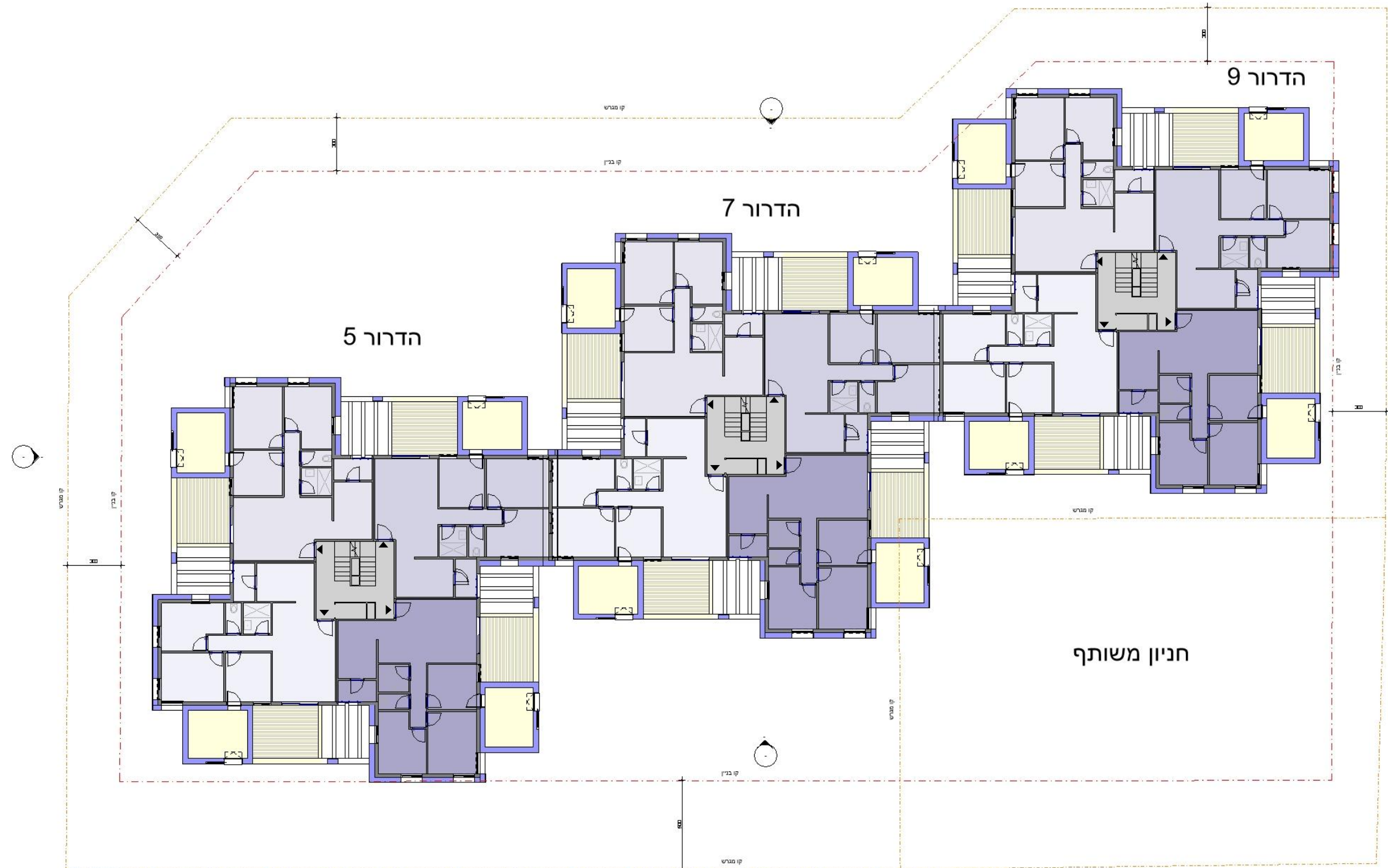
תכנית קומה טיפוסית הדרור 3

שטח דירה: 81 מ"ר



* תכנית זו הינה רעיונית בלבד. ייתכנו שינויים עקב דרישות הרשויות השונות והיועצים המקצועיים. ביצוע תכנית זו הינה בכפוף לקבלת היתר כחוק מהרשות המוסמכת.

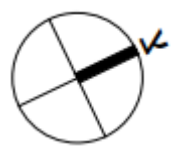
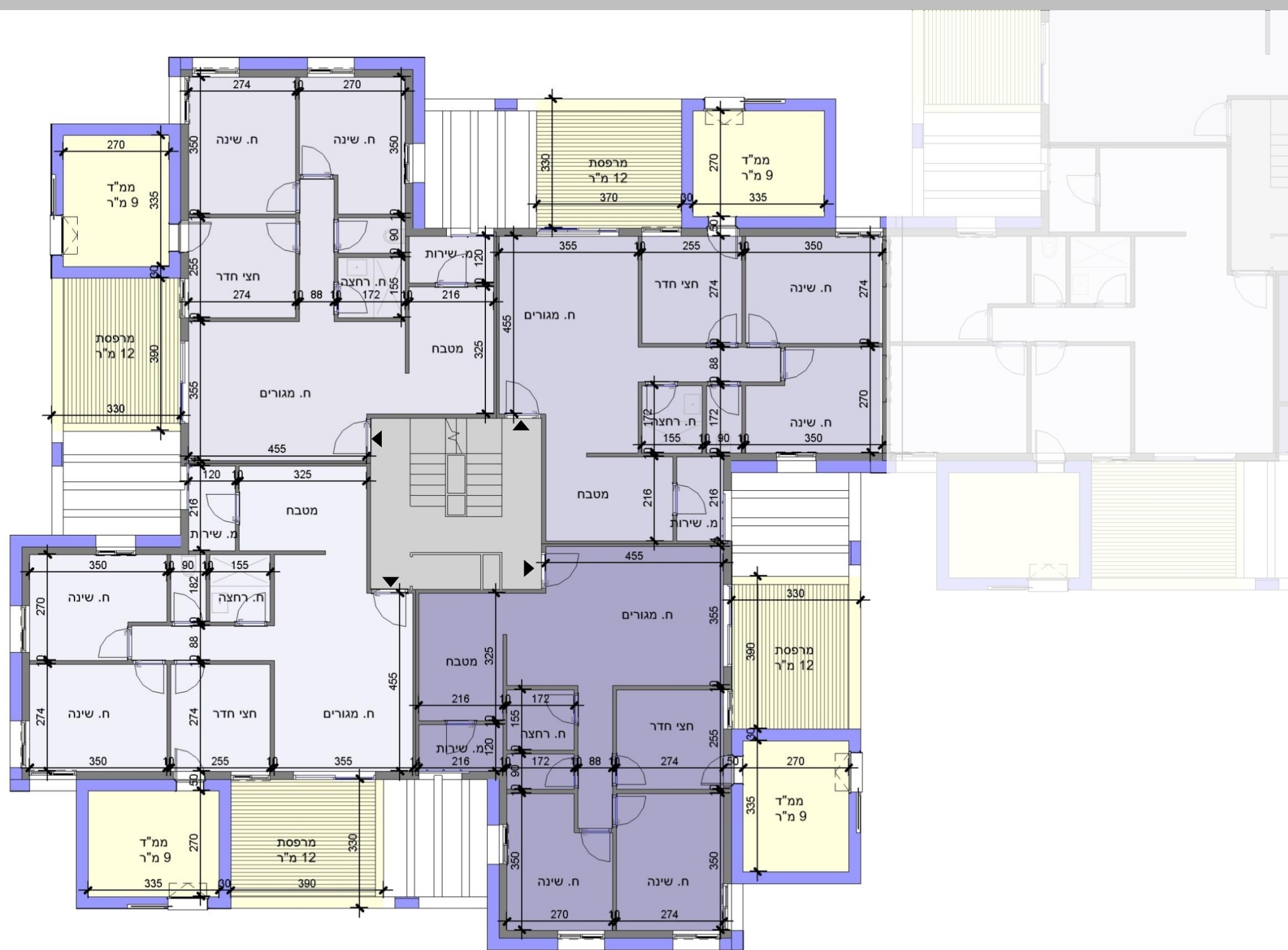
תכנית קומה טיפוסית - הדרור 5,7,9 לאחר הרחבה



* תכנית זו הינה רעיונית בלבד. ייתכנו שינויים עקב דרישות הרשויות השונות והיועצים המקצועיים. ביצוע תכנית זו הינה בכפוף לקבלת היתר כחוק מהרשות המוסמכת.

תכנית קומה טיפוסית - הדרור 5,7,9

לאחר הרחבה



* תכנית זו הינה רעיונית בלבד. ייתכנו שינויים עקב דרישות הרשויות השונות והיועצים המקצועיים. ביצוע תכנית זו הינה בכפוף לקבלת היתר כחוק מהרשות המוסמכת.



עיקרי התמורה לבעלי הזכויות

פרויקט במתווה תמ"א 38

פרויקט במתווה פינוי ובינוי

- חיזוק הבניין כך שיעמוד בתקן הישראלי המחייב בפני רעידות אדמה.
- החלפת התשתיות המשרתות את הבניין וחיבורן לדירות הבעלים הקיימות.
- בניית מעלית לכל בניין.
- בניית חדר מוגן (ממ"ד) בשטח של כ- 12 מ"ר לכל דירה קיימת.
- בניית מרפסת בשטח של כ- 12 מ"ר לכל דירה קיימת.
- חבילת הטבות לרכישת מוצרי חשמל בסך של 10,000 ₪ לכל דירה.
- החלפת כלל התריסים והוויטרינות הקיימים.
- החלפת דלתות הכניסה לכל דירה קיימת.
- פטור מתשלום דמי ניהול אחזקת המעלית לתקופה של 12 חודשים.
- הנחות ברכישת דירה בפרויקט הפינוי ובינוי בהנחה של 7% ממחירון היזם או מחירון הפריסייל הנמוך מבניהם.
- ליווי בנקאי לביצוע ובניית הפרויקט.
- סל ערבויות ובטחונות לבעלי הזכויות.
- תוספת של 12 מ"ר לשטח היחידה הקיימת.
- עלייה של לפחות 2 קומות מעל לקומה בה מצוייה הדירה כיום.
- מרפסת בשטח של כ- 8 מ"ר.
- חניה לכל דירה קיימת.
- מחסן בשטח של 4 מ"ר - בהתאם לאילוצי תכנון.
- תשלום דמי שכירות לתקופת ביצוע העבודות.
- נשיאה בעלויות הובלה לדירה החלופית וחזרה לדירה החדשה.
- מפרט טכני עשיר ומגוון.
- ליווי בנקאי לביצוע הפרויקט.
- סל ערבויות ובטחונות לבעלי הזכויות הכוללים בין היתר: ערבות חוק מכר בשווי היחידה החדשה, ערבות דמי שכירות, ערבות להבטחת עבודות הבדק, ערבות מיסים ועוד.
- מערך שינויים והתאמות ללא תשלום בדירת הבעלים החדשה.
- נשיאה עבור הבעלים בדמי ניהול לחברת הניהול שתתחזק את הבניין החדש בסך של עד 200,000 ₪ עבור כלל הבעלים (קרן אחזקה)